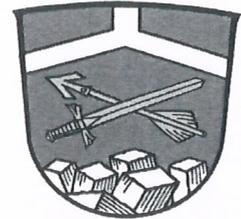


**Beglaubigter Auszug aus dem Beschlußbuch  
des Gemeinderats Patersdorf  
44. Sitzung in der Wahlperiode 2020 – 2026**



Mitglieder des Gemeinderats: 13

**Sitzungstag: 01. Februar 2024**

**4. Bauleitplanung Baugebiet Marteräcker; Behandlung Stellungnahmen zum Landschaftsplan-Deckblatt 3 aus der 1. Auslegung sowie weiterer Billigungs- und Auslegungsbeschluss.**

**Anwesend: 10    Beschlüsse siehe unten**

**a)**

**Dafür: 10    Dagegen: 0**

**Deckblatt 3 zum Landschaftsplan**

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen **nimmt** der Gemeinderat Patersdorf gemäß der **beiliegenden** Zusammenstellung des Büros Weber vom 21.12.2023 vor und die Abwägungsgründe (Abwägungsvorschlag) werden vollinhaltlich **übernommen** und zum Bestandteil dieses Beschlusses **erklärt**.

**b)**

**Dafür: 10    Dagegen: 0**

**Weiterer Billigungs- und Auslegungsbeschluss** (vgl. GR-Beschl. Nr. 8 vom 07.10.2021)

Der Gemeinderat **nimmt Kenntnis** von dem vom Büro Weber gefertigten überarbeiteten Entwurf des Deckblatts 3 zum Landschaftsplan i. d. F. vom 01.02.2024 (sog. Entwurf 3) sowie die dazugehörige Begründung und **billigt** diesen Deckblatt-Entwurf zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung.

Schriftführer  
gez.: Leidl  
Verwaltungsamtsrat

Vorsitzender  
gez.: Muhr  
1. Bürgermeister

**Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:**

Patersdorf, den 02. Februar 2024

I. A.   
- Leidl - 



Architekten Ingenieure Weber – Architekturschmiede 2.0  
Marktplatz 10 94239 Ruhmannsfelden

GEMEINDE PATERSDORF  
Martinsplatz 10  
94560 Patersdorf

Seiten:  
1 - 4

Ihre Nachricht vom: Ihre Zeichen: Sachbearbeiter: jpw, rp Ruhmannsfelden, den 21.12.2023

Datei / Pfad: Unser Zeichen: 2019-032 Tel.- Durchwahl: 09929 95778-0

Betrifft : **DBL 3 - LAPL PATERSDORF „WA MARTERÄCKER – ERWEIT. I“**  
Hier : Stellungnahme zu den 2. Fachstellenbeteiligungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zur 2. Fachstellenbeteiligung von Ihnen übergebenen 14 Stellungnahmen der eingeschalteten Fachstellen haben wir zur Kenntnis genommen. Zur Abklärung der vorgebrachten Einwendungen und Anregungen sind noch einige Untersuchungen und Festlegungen notwendig. Zum weiteren Verfahrensschritt der Deckblattaufstellung können die Ergebnisse nach Vorliegen der neuen Erkenntnisse daraus im Deckblatt ergänzt werden.

1.) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 25.08.2022:

Die Unterlagen erfüllen die „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung nach wie vor nicht. Abschnittweise Erschließung bzw. Bildung von Bauabschnitten sind erforderlich. Bauverpflichtung sollte eingeführt.

**Abwägung:**

**Die Bedarfsermittlung wird überarbeitet und wie im Deckblatt 16 zum FNP bzw. im Bebauungsplan enthalten im Landschaftsplandeckblatt eingefügt. Auf eine Ausweisung von mehreren Bauabschnitten wird von der Gemeinde verzichtet. Es wird ein Bauzwang auf 5 Jahre vorgesehen. Eine Festsetzung dieses kann in der Bauleitplanung nicht erfolgen. Dies hat im Zuge der Notarverträge beim Grundstücksverkauf zu erfolgen. Ein Hinweis bzgl. des Bauzwangs wird in die Unterlagen mitaufgenommen.**

2.) Stellungnahme Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 29.08.2022:

Die Stellungnahme dieser Fachstelle ist genau identisch mit der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern.

**Abwägung: siehe Ziff. 1**





### 3.) Stellungnahme LRA Regen - Kreisbaumeister vom 24.08.2022:

Verweis auf die Stellungnahme zur im Parallelverfahren laufenden Änderung des F-Plans durch Deckblatt Nr. 16 vom 24.08.2022. Diese Stellungnahme und die damals entsprechende Abwägung werden nachfolgend informativ dargestellt:

Der Kreisbaumeister zweifelt nachwievor den Bedarf von 27 zusätzlichen Bauparzellen an und pocht auf eine nachvollziehbare Bedarfsbetrachtung unter Berücksichtigung

- der unbebauten Grundstücke in Baugebieten,
- der Anzahl der Gebäudeleerstände im Gemeindegebiet, gemeint ist wohl im Ort Patersdorf, und
- einer nachvollziehbaren Betrachtung der für die kommenden Jahre aufgrund der demographischen Entwicklung zu erwartenden Gebäudeleerstände
- Gegenüberstellung der o.a. Ermittlung zum Bedarf an Bauflächen

Die Begründung wurde in Ziff. 2.2 dahingehend erweitert:

- **der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2033 mit durchschnittlich +16% aller Altersgruppen und insbesondere der Steigerung der jungen Bevölkerung (0 – 18 Jahren: + 8%),**
- **dem durch die positive Bevölkerungsentwicklung anzunehmenden entfallenden Wohnungsleerstand,**
- **dem geringen Leerstand im Ortskern,**
- **den Standortvorteilen für Wohnnutzung mit der vorhandenen verkehrstechnisch guten Anbindung an die Bundesstraße B85 und die B11, und damit**
- **mit der dadurch einhergehenden gesteigerten Nachfrage nach Wohnfläche,**
- **der geplanten abschnittswisen Umsetzung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten,**
- **der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbau für kleinere Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte**
- **die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationshäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen,**
- **der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke durch einen vorgesehenen Bauzwang,**
- **der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschließung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,**
- **der frühzeitig vorgenommenen Baulandkonsolidierung durch Rücknahme von nicht bebauten Flächen**

Zu den Planungsalternativen möchte der Kreisbaumeister eine textliche Darlegung der Alternativen im Deckblatt berücksichtigt sehen.

In Anbetracht der im Süden und Südwesten nahe am Ort verlaufenden Bundesstraßen und der örtlichen Topographie kommen Baugebietserweiterungen nur im Norden und Nordwesten in Frage. Diese Erweiterungsflächen müssen jedoch einen baulichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen haben.

**Erweiterung im Nordwesten:** Der nordwestliche Bereich im Anschluss an das bereits mehrfach erweiterte Wohngebiet „Weinberg“ ist zum Pfahlrücken hin nicht mehr erweiterbar. Die Anschlussbereich der vorhandenen Bebauungen Am Weinberg nach Westen scheitern an dem Immissionsschutzgrenzen der Bundesstraße.

**Erweiterung Norden:** Der nordöstliche Erweiterungsbereich nördlich dem Baugebiet „Marteräcker“ eignet sich in einem begrenzten Umfang für Baugebietserweiterungen. Die nordöstlich anschließende streifenartige Geländestruktur begrenzt die Erweiterungsfläche, ebenso die Anbauverbotszone östlich an die Staatsstraße ST 2136. Diese Erweiterungsflächen waren jedoch seit Bestehen des Flächennutzungsplanes als solche vorgesehen und wurden im Jahr 2014 zugunsten der Ausweisung der Baugebietserweiterung „Am Weinberg III“ zurückgenommen.

**Abwägung:** Aufgrund der guten Eignung der nördlichen Anschlussfläche an das Baugebiet Marteräcker mit seiner teilweisen vorhandenen Erschließung wird diese Fläche als besser geeignete Erweiterungsfläche betrachtet.

In der Begründung wird zusätzlich eine Auflistung der wesentlichen Auswirkungen der Planung gefordert. Diese schlagen wir in Ziff. 4.3.8 wie folgt vor:



#### 4.3.8 Auswirkungen der Planung:

Mit der Planung gehen folgende Auswirkungen einher:

- Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen,
- Minderung der Grundwasserbindung durch Versiegelung,
- Beeinträchtigung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt durch die neuen geplanten baulichen Nutzungen,
- Auswirkung auf das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung,
- geringfügige Störung der Erholungsfunktion in Bezug auf die best. Siedlungen,
- zusätzliche geringe Beeinträchtigung durch Emissionen aus Verkehr und Bebauung (Lärm, Immissionen)

Zu den Auswirkungen der Planung werden folgende Gegenmaßnahmen vorgesehen:

#### 4.3.9 Gegenmaßnahmen zu Auswirkungen der Planung:

Den Auswirkungen der Planung werden folgende Maßnahmen entgegengestellt:

- geringe Grundflächenzahl (0,3), möglichst geringflächige Erschließungsanlagen,
- Vorgabe zum Einbau von Oberflächenwasserrückhaltung im Bebauungsplan,
- Ausgleich der überbauten Biotopflächen mit Umsiedlung der bekannten Tierarten (z.B. Zauneidechse) in der nördlich anschließenden Ausgleichsfläche,
- Eingrenzung der Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Vorgabe geringer Wandhöhen bei den höher liegenden Gebäuden,
- interne Verkehrserschließungen mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen; Untersuchung der Lärmproblematik mit Festsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan

**Die im bereits rechtswirksamen DB Nr. 16 und im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Formulierungen und Beschreibungen werden an den entsprechenden Stellen im vorliegenden Deckblatt Nr. 3 entsprechend angepasst.**

#### 4.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Umweltschutz vom 06.09.2022:

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgehandelt. Die Stellungnahme bzw. Abwägung zum DB 16 des Flächennutzungsplanes wird verständnis halber nachfolgend aufgeführt: „Die Fachstelle stört sich an der Systematik der Darstellung zwischen Begründung und Umweltbericht. In Ziff. 5.2.1.7 wird deshalb wunschgemäß die schalltechnische Untersuchung eingefügt. Die Notwendigkeit der geforderten Umstrukturierung der Umweltprüfung wird noch geprüft.“

#### 5.) Stellungnahme LRA Regen - Umweltamt SG 22 – Untere Naturschutzbehörde vom 26.08.2022:

Die Wertigkeit und Beschreibung sämtlicher im Landschaftsplan erfassten Strukturen im überplanten Geltungsbereich (landschaftlich reizvolles Gebiet/Schwerpunkt der Erhaltung der Kulturlandschaft, gesetzlich geschützte Feldgehölze/Hecken, Erhaltenswerte Einzelbäume, ökologisches Schwerpunktgebiet mit hoher Dichte an naturschutzfachlich wertvollen Flächen) ist zu berücksichtigen und deren Betroffenheit ist zu beschreiben. Auch in der allgemeinen Beschreibung des Plangebietes unter 4.2. Zudem werden nicht alle im Landschaftsplan festgesetzten Strukturen und Planzeichen aufgeführt oder wie im Fall der Gehölzstrukturen abgeändert. Dies ist zu korrigieren und anzupassen. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen immer auf alle betroffene Bereiche im Geltungsbereich beziehen und grundsätzlich ist die Begründung, schlüssig auszuführen und zu konkretisieren und eine Alternativenbetrachtung im Umweltbericht zu ergänzen. Zudem sind weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz zu ergänzen, die die Voraussetzungen schaffen, dass von Verboten des Bayerischen Naturschutzgesetzes und vom Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes abgewichen werden kann und somit die Planung rechtsicher ist. Die Details zur Planung und zum Umgang mit der naturschutzfachlich wertvollen Fläche ist anschließend in der Bauleitplanung (F-Plan, B-Plan) weiter zu konkretisieren.

#### Abwägung:

Es wird bzw. wurde eine saP von einem externen Landschaftsökologen erstellt. Das Ergebnis dieses wird in die Unterlagen des Deckblattes Nr. 3 zum Landschaftsplan miteingearbeitet.





Die im aktuell rechtswirksamen Landschaftsplan getroffenen Darstellungen werden in den vorliegenden Unterlagen entsprechend überarbeitet, sodass alles vollständig ist.  
Die Beschreibung des Gebietes wird angepasst bzw. ergänzt.

6.) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Passau - Straßenbauamt vom 29.08.2022:

Die Fachstelle beharrt auf die Einhaltung der 20 m – Anbauverbotszone vom östlichen Straßenrand der ST 2136 bis zur möglichen Bebauung.

**Abwägung: Das Versetzen des OD-Schildes ist derzeit nicht möglich. Die Planung wird im entsprechend geändert.**

7.) Stellungnahme bayernwerk netz vom 10.08.2022:

Bereitstellung einer Grundstücksfläche für die benötigte Trafostation.

**Abwägung: Die geforderte Fläche zu Aufstellen eines Trafogebäudes wird berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. Im Landschaftsplan wird die Trafostation mittels eines Symbols dargestellt.**

8.) Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde im LRA Regen vom 12.09.2022:

Die Anbindung des geplanten Wirtschaftsweges zur Ausgleichsfläche im Norden entfällt durch die Umplanung mit der 20 m- Anbauverbotszone.

9.) Keine Bedenken und Einwendungen äußerten folgende Fachstellen:

- Brandschutzdienststelle Landkreis Regen – Stellungnahme vom 11.09.2022
- Landratsamt Regen – Gesundheitsamt – Stellungnahme vom 03.08.2022
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Stellungnahme vom 16.08.2022
- ZAW Donau-Wald – Stellungnahme vom 06.09.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel -Stellungnahme vom 02.08.2022

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

ARCHITEKT J.- P. WEBER Stadtplaner  
ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE WEBER PARTGMBB

